

COMUNE DI PONSACCO

(Provincia di Pisa)

**PIANO DI RECUPERO
LA CELLINA
RELATIVO A FABBRICATI UBICATI IN ZONA AGRICOLA
PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON CAMBIO D'USO**

Proprietà: Sig. TEDESCHI SERENO
Richiedente delegato: Sig. TEDESCHI RODOLFO
Ubicazione : PROLUNGAMENTO DI VIA MAMELI - PONSACCO (PI)
Progetto: ARCH. ROSSANA SORDI ARCH STEFANO CHIARUGI

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

INTRODUZIONE

Con la relazione di seguito descritta, la sottoscritta Arch. Rossana SORDI in qualità di tecnico incaricato intende presentare al Comune di Ponsacco Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78 e s.m. per il recupero dei fabbricati non più destinati ad attività agricola in quanto trattasi di intervento che rientra fra quelli normati all'art. 32.4 del Regolamento Urbanistico che riporta *"Sono subordinati all'approvazione di Piano di Recupero gli interventi di ristrutturazione, e sostituzione edilizia con incremento del carico urbanistico sul patrimonio edilizio non agricolo per edifici di volume complessivo superiore a 600 mc"*.

1. ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI STORICHE , FISICHE E PATRIMONIALI

1.1 Immobili oggetto del PdR

Gli immobili e/o porzioni di essi compresi nel PdR sono i seguenti:

Immobili censiti al N.C.E.U.

Fabbricato A- Casolare con annessi attigui

1) Comune di Ponsacco Fg 11 particella **967** sub. 1 cat. A/4 classe 1 cons. 6 vani

Rendita Euro 340,86

2) Comune di Ponsacco Fg 11 particella **967** sub. 2 cat. C/2 classe 1 cons. 164 mq

Rendita Euro 321,86

Fabbricato B- Annesso isolato

3) Comune di Ponsacco Fg 11 particella **967** sub. 3 cat. C/2 classe 1 cons. 228 mq

Rendita Euro 447,46

Immobili censiti al N.C.T.

1) Comune di Ponsacco Fg 11 part **95** qualità: seminativo classe 2 sup. catastale are 33 ca 10
reddito domenicale 15,32 reddito agrario 11,11

2) Comune di Ponsacco Fg 11 part **96** qualità: seminativo classe 2 sup. catastale are 73 ca 00
reddito domenicale 80,80 reddito agrario 58,08

3) Comune di Ponsacco Fg 11 part **97** qualità: seminativo classe 2 sup. catastale are 04 ca 80
reddito domenicale 2,15 reddito agrario 1,61

4) Comune di Ponsacco Fg 11 part **975** qualità: seminativo classe 2 sup. catastale are 82 ca 08
reddito domenicale 35,45 reddito agrario 27,55.

1.2. Situazione patrimoniale

I beni soggetti al Piano di Recupero sono pervenuti all'attuale proprietario Sig. Tedeschi Sereno con atto di compravendita ai rogiti notaio Guido Ferretti di Pontedera stipulato l' 11 giugno 1953.

1.3. Vincoli e servitù

Le aree ed i fabbricati sono interessati da vincoli di nuove previsioni urbanistiche essendo localizzati al limite del confine del comparto PA10. Nelle tavole di progetto viene indicato tale limite che costituisce confine alle resedi dei fabbricati.

Nella previsione urbanistica del comparto PA10 il tracciato della viabilità di scorrimento situata sul limite ovest passa a distanza ravvicinata (circa 6.00 ml) dal fabbricato attuale destinato ad annesso.

L'area in oggetto risulta interessata inoltre da tracce della centuriazione romana.

Come riportato nella tavola n. 2 della Variante 5 al Regolamento Urbanistico relativa alla individuazione delle invarianti strutturali, il tracciato di una centuriazione romana viene riconosciuto nell'area in oggetto, in particolare quello definito come D7- Casa Picciati – Decumanus, con andamento nord-ovest/sud-est.

Le tracce individuate fanno riferimento ad un canale di drenaggio situato sul confine fra le particelle catastali 96 e 128 (vedi estratti nella tavola n. 1 allegata al del PDR) e ad un passo privato definito come viabilità interpodereale parzialmente realizzato negli anni '60.

2. VARIAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

2.1. Destinazione urbanistica attuale

Gli immobili sono inseriti nel sub sistema della pianura agricola e ricadono in area di rispetto e vincolo così come definita nel Regolamento urbanistico in vigore “ aree interne ed esterne all'UTOE interagenti con il sistema insediativo e di qualificazione dell'immagine urbana e degli standards” normate dall'art. 46 delle Norme tecniche attuative del Regolamento.

2.2. Epoche di costruzione

Dal punto di vista urbanistico-edilizio l'intero complesso risultava composto da:

Fabbricato A – Fabbricato principale - Casolare che costituisce il corpo più antico, come rappresentato dal Catasto Leopoldino del 1822, che riporta la planimetria del fabbricato nelle dimensioni attuali riferite alla porzione centrale compresa la scala, senza gli annessi sul lato nord (vedi tavola 1 e allegato 1);

L'ipotesi di datazione più credibile è probabilmente quella di una costruzione settecentesca per il nucleo centrale del fabbricato mentre la porzione relativa alla scala esterna sembrerebbe costruita in una fase successiva.

Lo studio dell'arch Citi per il Piano Strutturale riporta un quadro della situazione delle campagne di Ponsacco nel Seicento ricavato dall'esame combinato di due documenti d'archivio e in particolare il primo che risale al 1616-1618 è un elenco di beni del comune di Ponsacco: confrontando i toponimi delle case coloniche menzionate con quelli riportati sulla carta del catasto Leopoldino del 1822 sono stati individuati i cascinali esistenti nel contado ponsacchino agli inizi del seicento.

Il podere **LA CELLINA** non viene riportato come esistente alla data del 1618, come risulta dalla cartografia allegata al P.S. (allegato 2).

Fabbricato A – Annesso lato nord- vano di recente costruzione in ampliamento al fabbricato esistente e legittimato con Concessione edilizia in sanatoria n. 79/99 del 19.05.1999 pratica edilizia n. 81/01 presentata il 28.02.1995.

Fabbricato A - Annesso lato sud est – piccolo fabbricato contenente il vecchio forno a legna costruzione ante 1967 dichiarata dal proprietario.

Fabbricato B - Annesso isolato

Costituito da un corpo più antico a due piani destinato a fienile, facilmente individuabile, e comunque successivo al 1822 poiché non riportato nel Catasto Leopoldino; da un ampliamento risalente alla fine degli anni '70 autorizzato con NullaOsta n. 137 del 5 agosto 1976 che costituisce la porzione ad ovest ad un piano e da un successivo piccolo ampliamento a sud costituito da un manufatto in metallo sanato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 129/99 del 03.08.1999.

3. LO STATO ATTUALE DELLE FUNZIONI E SITUAZIONE STRUTTURALE-IGIENICO SANITARIA

Allo stato attuale versano in parziale stato di abbandono la maggior parte delle superfici interessate del corpo principale relativo al **fabbricato A**, solo i locali del primo piano sono stati usati in tempi relativamente recenti a fini residenziali.

Staticamente, queste parti non presentano fenomeni di cedimento strutturale di particolare rilevanza anche se necessitano di una quasi completa sostituzione degli elementi lignei dei solai e in particolare della copertura soggetti a infiltrazioni di acqua a causa dello stato di conservazione del manto di copertura.

Il **fabbricato B** presenta stati di dissesto statico-strutturale ed è interessato parzialmente dal crollo delle coperture.

L'intervento in progetto prevede per il **Fabbricato A – casolare e annessi** la demolizione delle porzioni più recenti relative agli annessi condonati che realizzati con tecnologia povera

non meritano interventi conservativi (vedi foto 4 – 5 - 6 -7), la demolizione dell'annesso sul lato est che presenta invece dissesti relativi ai muri perimetrali e scarsa stabilità fondazionale, la demolizione dell'annesso relativo al forno a legna, la ristrutturazione della porzione centrale del fabbricato a due e tre livelli e la ricostruzione con diversa articolazione dei volumi demoliti.

La ricostruzione dei fabbricati avverrà utilizzando la tecnologia della muratura portante con la riproposizione di elementi tradizionali come la copertura con orditura in legno.

Per il **fabbricato B – annesso** si propone la demolizione totale e la costruzione di un fabbricato pari volume e superficie in posizione traslata rispetto all'attuale, in funzione del rispetto al tracciato della Nuova strada di Piano individuata nel Comparto di espansione PA10.

Dal punto di vista igienico-sanitario tutti i fabbricati descritti sono sprovvisti di ogni e qualsiasi tipo di servizio a rete.

Il corpo principale è provvisto di allacciamento alla rete elettrica.

Tuttavia mancano anche per i vani a suo tempo destinati alla funzione residenziale gli allacciamenti alla rete fognaria essendo attivi sistemi di smaltimento a dispersione.

4. ILLUSTRAZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO

4.1.Obiettivi del PdR e modalità di conseguimento

Il progetto di recupero così come presentato nelle tavole allegate si propone di recuperare il complesso degli edifici colonici a fini residenziali, attraverso un progetto di *riqualificazione ambientale dell'area e funzionale degli immobili*, consentendo una *nuova* utilizzazione degli immobili lasciati in condizioni di assoluto degrado fisico e socio-economico.

La destinazione d'uso a fini abitativi è senz'altro la più idonea e la meno invasiva per la salvaguardia del patrimonio storico-agricolo del ns territorio.

Il numero e la estensione in superficie delle unità abitative sono ottimali essendo ridotto il frazionamento del **fabbricato principale** in solo **due unità**, ovvero una in più dell'esistente a fini residenziali, e trasformando **l'annesso fabbricato B** in **una sola unità abitativa**.

Si fornisce con gli elaborati grafici la puntuale rappresentazione (fabbricato per fabbricato) dei dissesti e delle carenze del complesso edificato .

La nuova destinazione è quella che più consente di mantenere le specifiche caratteristiche degli immobili anche per ciò che concerne i caratteri strutturali, distributivi ed architettonici.

Tuttavia se tale opera di conservazione può essere facilmente messa in essere nel caso del corpo principale, nel caso dell'ex fienile si tratta di ricostruire un manufatto attraverso l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali quanto più fedeli all'esistente.

Nell'insieme, il PdR avrà le seguenti utilizzazioni funzionali:

- il **Fabbricato A** per complessive **2 residenze** individuate una su un piano e l'altra al piano terra e superiori, rispettando nel complesso gli attuali accessi e rendendo opportunamente comunicanti al piano terra vani attualmente rigidamente compartimentati;

- il **fabbricato B** per numero **1 residenza**

Il tutto per complessive n. 3 unità immobiliari residenziali.

Le unità sono state opportunamente individuate negli elaborati grafici ed hanno le seguenti superfici lorde abitabili:

-di mq 110,00 unità 1 – Fabbricato A

-di mq 208,00 unità 2 – Fabbricato A

-di mq 274,00 unità 3 – Fabbricato B

Le unità immobiliari saranno dotate di parcheggi pertinenziali in misura superiore a quanto previsto dalla L. 122/89.

Le sistemazioni esterne saranno finalizzate ad un sostanziale *recupero ambientale* con particolare attenzione alla piantumazione di essenze autoctone, recinzioni dal basso impatto realizzate con pali e reti e relative siepi miste. Viabilità interna alle resedi drenata.

In relazione al mantenimento del segno, relativo alla traccia della centuriazione romana riferita al **Decumanus D7**, si propone una viabilità privata interna alla resede che riproponga tale traccia.

La committenza, sensibile alla problematica in questione, e in riferimento alla valutazione che la traccia della centuriazione romana, se si parla di mantenimento di dimensioni e giacitura verrà impietosamente interrotta dalla strada di piano, si propone di individuare con appropriata cartellonistica storica, da concordare con l'amministrazione la testimonianza del segno da mantenere.

Gli scarichi saranno realizzati mediante n°02 impi anti separati a dispersione adeguatamente dimensionati in funzione delle caratteristiche del terreno come risulta dallo studio geologico allegato al progetto.

E' prevista la raccolta, in funzione del loro riutilizzo per uso irriguo, delle acque piovane.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico è previsto l'allacciamento al pubblico acquedotto situato su via Mameli.

Per l'approvvigionamento energetico, a parte le dotazioni di impianti ad energie rinnovabili come per legge, si prevede l'eventuale inserimento di cisterne di gas GPL.

I tecnici progettisti

Arch. Rossana sordi

Arch. Stefano chiarugi

NORME TECNICHE ATTUATIVE

DEL PDR

Articolo 1. INTERVENTI PREVISTI

Gli interventi previsti potranno essere realizzati mediante presentazione di “ *Permesso a costruire*” o “*Denuncia di inizio di attività*” anche con interventi singoli con le modalità stabilite dal Titolo VI della legge regionale n.1 /2005.

Comunque gli interventi stessi dovranno rispettare le previsioni del piano di recupero che individua la categoria di intervento della **ristrutturazione urbanistica** .

Il progetto architettonico relativo ai due edifici allegato al presente P. di R. non è vincolante ai fini della trasformazione di entrambi i fabbricati, ma potrà essere modificato mediante il Permesso a Costruire e/o la DIA, sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici, delle presenti norme e dei regolamenti urbanistico ed edilizio.

Gli **interventi edilizi minimi** previsti realizzabili anche in tempi diversi nell'ambito temporale di validità del Piano sono riferiti a:

- 1- Intervento sul **fabbricato A** - frazionamento in due unità residenziali, ristrutturazione della porzione centrale, demolizione e ricostruzione con diversa articolazione di volumi secondari, cambio d'uso di vani, frazionamento del terreno per individuazione resede fabbricato.
- 2- Intervento sul **fabbricato B** - demolizione del fabbricato e ricostruzione pari Volume e pari SUL, cambio di destinazione d'uso in residenziale, frazionamento del terreno per individuazione resede fabbricato .

Articolo 2. DISCIPLINA DELLE OPERE EDILIZIE

1. Possibilità di deroga del rapporto aeroilluminante di 1/8 fino ad un minimo di 1/15 ove questo sia necessario per un miglior disegno architettonico e compositivo delle facciate.
2. Il rifacimento dei solai e del tetto nelle parti recuperate dovrà prevedere là dove possibile il mantenimento o il ripristino della struttura originaria in legno.
3. La gronda dovrà essere realizzata con travicelli di legno smensolati di tipo tradizionale, con mezzane in vista, o con elementi speciali in cotto a mensola come gli esistenti. I canali di gronda saranno a sezione semicircolare in rame e discendenti a sezione circolare e collari sempre in rame,

4. Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi e tegole alla toscana di tipo tradizionale.
5. Le facciate dovranno essere intonacate a malta di calce di tipo tradizionale; potranno essere lasciate in vista eventuali porzioni di muratura e archi strutturali in mattoni preesistenti; alcune parti potranno essere realizzate a mattoni facciavista e/o muratura listata in pietra e mattoni.
6. I davanzali delle finestre e le soglie delle porte dovranno essere realizzate in pietra con finitura grezza e/o mattoni fatti a mano.
7. La tinteggiatura delle facciate dovrà essere effettuata in maniera unitaria in tinta scelta fra "colori di terra" .
8. Le scale esterne dovranno essere rivestite in pietra grigia con finitura grezza o in cotto di tipo tradizionale.
9. I materiali di finitura interna saranno intonaci a civile per le pareti; cotto , legno e pietra/marmo per le pavimentazioni; ceramica, vetro, ecc per i rivestimenti.
10. Gli infissi dovranno essere di legno e/o ferro, e potranno essere dotati di "stoini" o persiane alla fiorentina e usciali in legno per le porte al piano terreno.
11. La sistemazione esterna dovrà essere realizzata con materiali tradizionali e prodotti naturali (legno, pietra, cotto, ghiaia ecc.)
12. La sistemazione del verde pertinenziale dovrà rispettare l'inserimento di piante autoctone e del prato.
13. Le recinzioni interne dovranno essere realizzate con pali e rete per un'altezza non superiore ai 2,00 metri.
14. I cancelli di ingresso da realizzare in legno e/o ferro saranno ancorati a pilastri e/o setti in muratura che dovranno contenere gli alloggi per gli allacciamenti alle utenze e i relativi contatori; saranno rifiniti a intonaco civile e/o mattone faccia-vista.
15. Potrà essere previsto in funzione di uno studio adeguato l'inserimento di una pala eolica di dimensioni inferiori ai 20 KW.
16. E' previsto l'inserimento di piscine private pertinenziali nelle dimensioni ammesse dal Regolamento Edilizio del Comune di Ponsacco.

Ponsacco, luglio 2011